Beck professionell

Richtig vermieten

Rechtssicherheit für den Vermieter

von
Jürgen Herrlein

2. Auflage

Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de
ISBN 978 3 406 68367 1

Zu Leseprobe und Sachverzeichnis

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de

Herrlein

Richtig vermieten

beck-shop.de

beck-shop.de

Richtig vermieten

Rechtssicherheit für den Vermieter

von

Jürgen Herrlein

2. Auflage

C.H.BECK

beck-shop.de

Zum Autor:

Rechtsanwalt **Jürgen Herrlein** ist als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Fachanwalt für Steuerrecht (www.herecoll.de) im Bereich des Immobilienrechts nahezu ausschließlich für Grundstückseigentümer und Vermieter tätig. Die Magazine Wirtschaftswoche (Heft 13/2010) und Focus (Focus Spezial Nov./Dez. 2013) zählen ihn zu Deutschlands führenden Rechtsanwälten im Mietrecht.

www.beck.de

ISBN 978-3-406-68367-1

© 2015 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz: Fotosatz Buck, Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen
Druck: Druckhaus Nomos, In den Lissen 12, 76547 Sinzheim
Umschlaggestaltung: fernlicht kommunikationsdesign, Gauting
Bildnachweis: © vanplett – istockphoto.com

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

So nutzen Sie dieses Buch

Um Ihnen das Lesen und Arbeiten mit diesem Buch zu erleichtern, hat der Autor verschiedene Stilelemente verwendet, die Ihnen das schnellere Auffinden bestimmter Texte ermöglichen. So finden Sie die Tipps und Musterformulare sofort.

Hier finden Sie Tipps, Aufzählungen und Checklisten.

So sind „Merksätze“ gekennzeichnet.

Hier finden Sie Beispiele, die das Beschriebene plastisch erläutern und verständlich machen.

Hier finden Sie Definitionen, Rechtsnachweise oder Gesetzestexte.

Hier finden Sie Übungen und Muster zum Ausfüllen und Nachrechnen.

beck-shop.de

Vorwort

Mehr als 1.200 Entscheidungen allein des Bundesgerichtshofs zum Mietrecht seit der Mietrechtsreform 2001 machen „Richtig vermieten“ zu einer anspruchsvollen Aufgabe, die ohne kompetenten juristischen Rat nicht zu bewältigen ist. Die zusätzliche Änderung und Ergänzung einer Reihe von mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum 1. Mai 2013 war deshalb Anlass, diesen Leitfaden durch den mietrechtlichen Dschungel von Recht und Rechtsprechung zu verfassen. Orientiert am typischen Verlauf eines Mietverhältnisses sind Verhandlung, Abschluss, Durchführung und Abwicklung eines Mietvertrags dargestellt. Die Schwerpunkte wurden nach der aktuellen praktischen Relevanz von Fragestellungen gesetzt, ohne dabei Randgebiete zu vernachlässigen. Nach nur zwei Jahren hat die Einführung einer gesetzlichen „Mietpreisbremse“ und des „Bestellerprinzips“ bei Maklerleistungen eine Neubearbeitung erforderlich gemacht. Eingearbeitet wurden auch die mietrechtlichen Auswirkungen der Verbraucherrechtsreform und des Eichgesetzes sowie die künftigen Anfoderungen durch die Änderungen des Bundesmeldegesetzes.

Fachleute mögen Literaturhinweise und Rechtsprechungszitate vermissen. Solche wurden bewusst nicht in den Text eingearbeitet. Der zur Verfügung stehende Platz wurde stattdessen für Formulierungsbeispiele und Praxistipps genutzt, um ein Werk aus der Beratungspraxis für die Vermietungspraxis zu schaffen.

beck-shop.de

Dem Verlag und insbesondere dem Lektorat danke ich für hervorragende Unterstützung. Mögliche Fehler wären gleichwohl allein mir anzulasten. Anregungen, Kritik und Verbesserungsvorschläge sind stets willkommen.

Frankfurt am Main im April 2015 Jürgen Herrlein

Inhalt

1. Kapitel: Einleitung 19

2. Kapitel: Anbahnung des Mietvertrags 21

I. Abgrenzung der Miete zu ähnlichen Vertragstypen 21
1. Unterschied zwischen Miete und anderen Vertragstypen 21
2. Mischmietverhältnisse 22
II. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 22
1. Grundzüge der gesetzlichen Regelung 22
2. Diskriminierungsverbot bei Anbahnung und Abschluss des Vertrages 26
3. Diskriminierungsverbot bei Durchführung und Beendigung des Mietvertrages 27
4. Beweislast, Vermutungswirkung und Ausschlussfrist . 30
III. Selbstauskunft 33
IV. Vorlage des Energieausweises 36
V. Mietvorvertrag 37
VI. Einschaltung eines Maklers 38
1. Abschluss eines Maklervertrags 38
2. Bestellerprinzip bei der Wohnraumvermittlung 41

3. Kapitel: Abschluss des Mietvertrags 43

I. Vereinbarung und Form 43
1. Schriftform 43
2. Ort des Vertragsschlusses 44

beck-shop.de

3. Grenzen der Vertragsfreiheit 44
4. Kontrolle nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen 45
II. Der mindestens notwendige Vertragsinhalt 47
1. Bezeichnung der Vertragsparteien 48
2. Bezeichnung des Mietobjekts 48
3. Angabe der Mietdauer 50
4. Miethöhe 51
5. Zustand der Mietsache 52
III. Möglicher weiterer Vertragsinhalt 53
1. Schönheitsreparaturen 53
2. Kleinreparaturen 56
3. Mietsicherheit 56
4. Tierhaltung 61
5. Parabolantenne 63
6. Untervermietung 64
7. Aufrechnung und Zurückbehaltung 65
8. Überweisung und Einzugsermächtigung 66
9. Hausordnung 67
IV. Widerrufsrechte des Mieters und Informationspflichten des Vermieters 69
1. Mieter als Verbraucher 69
2. Vermieter als Unternehmer 69
3. Widerrufsrechte des Mieters 70
4. Widerrufsbelehrung 72
5. Widerrufsfrist 74
6. Rechtsfolgen des Widerrufs 74

4. Kapitel: Übergabe und Rücknahme des Mietobjekts 77

I. Übergabeprotokoll 77
II. Abnahmeprotokoll bei Rückgabe 81
III. Vermieterbescheinigung bei Ein- und Auszug (Mitwirkungspflicht des Vermieters) 85

5. Kapitel: Betriebskosten im Mietverhältnis 87

I. Gestaltung des Mietvertrages 87
1. Bruttowarmmiete 87
2. Teilinklusivmiete 88
3. Kaltmiete und Pauschale 88
4. Kaltmiete und Vorauszahlungen 88

beck-shop.de

II. Vereinbarung zur Umlage der Betriebskostenvorauszahlungen im Mietvertrag 89
1. Ausdrückliche Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten im preisfreien Wohnraummietvertrag und Gewerbemietvertrag 89
2. Ausdrückliche Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraummietvertrag . 90
3. Schlüssige Vereinbarung 90
4. Umlage durch Bezugnahme 91
III. Betriebskostenarten 91
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks 92
2. Kosten der Wasserversorgung 92
3. Kosten der Entwässerung 93
4. Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs 93
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung . . 94
6. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung 95
7. Kosten der Gartenpflege 96
8. Kosten der Beleuchtung 97
9. Kosten der Schornsteinreinigung 97
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung 98
11. Kosten des Hauswarts 98
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage 99
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage 99
14. Kosten des Betriebs für die Einrichtung der Wäschepflege 100
15. Sonstige Betriebskosten 100
IV. Wärmecontracting 101
1. Neue Anlage 102
2. Wärmenetz 102
3. Alte Anlage 102
4. Verbesserung der Energieeffizienz 103
5. Kostenneutralität 103
6. Verfahren 103
7. Folgen von Verstößen 104
V. Abrechnung der Betriebskosten 105
1. Abrechnungspflicht des Vermieters 105
2. Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum 106
3. Nachbelastung von Betriebskosten 109
4. Form der Abrechnung 109
5. Inhalt der Abrechnung 110

beck-shop.de

VI. Prüfungsrechte und Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung 120
1. Belegeinsicht 121
2. Überlassung von Belegkopien 122
3. Ausschluss von Einwendungen 124
VII. Veränderung von Betriebskosten 124
1. Erhöhung/Ermäßigung von Betriebskostenpauschalen 124
2. Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen 125
VIII. Neue Pflichten des Vermieters 127
1. Das neue Eichrecht – zusätzliche Pflichten für den vermietenden Eigentümer 127
2. Legionellenprüfung – TrinkwasserVO 129
3. Rauchwarnmelder 131
IX. Verjährung und Verwirkung 133
1. Verjährung 133
2. Verwirkung 134

6. Kapitel: Mieterhöhung 137

I. Mieterhöhung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen (§§ 557, 557a, 557b BGB) 137
1. Staffelmiete (§ 557a BGB) 138
2. Indexmiete (§ 557b BGB) 140
II. Mieterhöhung auf Grund gesetzlicher Regelungen 142
1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete . . 142
2. Mieterhöhung wegen Modernisierung (§§ 559 ff. BGB) 162
III. Begrenzung durch die Mietpreisbremse 203
1. Räumlicher Geltungsbereich 203
2. Zulässige Miete 204
3. Keine Mietpreisbremse bei Neubau und Komplettmodernisierung 205
4. Folgen eines Gesetzesverstoßes 205

7. Kapitel: Gebrauchsgewährung, Mängel, Mietminderung . 207

I. Gewährung des Gebrauchs 208
1. Rechtzeitige Übergabe und Gebrauchsgewährung . . . 208
2. Instandhaltung und Instandsetzung 208
3. Verkehrssicherungspflicht 209
4. Nutzungszweck der Mieträume 209
II. Mängel der Mietsache 210
1. Sach- oder Rechtsmangel 210
2. Fehlen zugesicherter Eigenschaft 211

beck-shop.de

3. Kein Verschulden des Vermieters 211
III. Berechnung der Mietminderung 212
1. Minderungsquoten 212
2. Bruttomiete als Basis für die Ermittlung der Minderung 212
3. Vorbehaltlose Zahlung des Mieters 213
4. Verjährung 214
5. Beweislastverteilung 214
6. Abdingbarkeit gesetzlicher Regelungen 215
IV. Zurückbehaltungsrechte 215
1. Verhältnis Mietminderung und Zurückbehaltungsrecht 215
2. Betragsmäßige Höhe des Zurückbehaltungsrechts . . . 216

8. Kapitel: Bauliche Veränderungen und Modernisierung durch den Vermieter 217

I. Bauliche Veränderungen 218
1. Ankündigung der Arbeiten 218
2. Zu duldende Tätigkeiten 218
II. Modernisierung 219
1. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache 219
2. Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser 220
3. Maßnahmen zur Schaffung von neuem Wohnraum . . 220
4. Ankündigungsfrist 220
5. Sonderkündigungsrecht des Mieters und Aufwendungsersatz 220

9. Kapitel: Bauliche Veränderungen durch den Mieter 223

I. Pflicht zur Rückgabe im Ursprungszustand 223
II. Verpflichtung zum Rückbau 224
III. Verhinderung der Wegnahme mieterseitiger Einrichtungen 224

10. Kapitel: Besichtigungsrecht des Vermieters 227

I. Kein allgemeines Besichtigungsrecht 227
II. Besichtigung aus besonderem Anlass 228
III. Durchführung der Besichtigung 228

beck-shop.de

11. Kapitel: Die Beendigung des Mietverhältnisses 231

I. Mietende durch Zeitablauf oder sichere Bedingung 231
II. Mietaufhebungsvertrag 231
III. Wechsel der Vertragsparteien 234
1. Nachmieter 234
2. Ersatzmieter 235
IV. Fortsetzungswiderspruch 236
V. Vereinbarung von Ratenzahlung 237
VI. Tod des Mieters 239
1. Rangfolge der Eintrittsberechtigten 239
2. Verstorbener Mieter mit unbekannten Erben 240

12. Kapitel: Die Kündigung des Mietvertrags 243

I. Kündigung und Kündigungsgrund 243
II. Form und Frist der Kündigung 244
III. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs 244
1. Allgemeines 245
2. Wichtiger Grund 245
3. Verschulden des Mieters 246
4. Zahlungsverzug 247
5. Abmahnung 252
6. Ausübungsfrist 254
7. Abwehr der Kündigungsfolgen durch Zahlung in Schonfrist 255
8. Kündigung nach Verurteilung zur Zahlung erhöhter Miete 259
9. Angabe des Kündigungsgrundes 259
IV. Kündigung wegen Gefährdung der Gesundheit (§ 569 Abs. 1 BGB) 260
1. Verschulden 260
2. Räume 261
3. Gesundheitsgefährdung 261
4. Einzelfälle 262
5. Kündigung 263
V. Kündigung wegen Störung des Hausfriedens (§ 569 Abs. 2 BGB) 263
1. Verschulden 263
2. Unzumutbarkeit 263
3. Nachhaltigkeit der Vertragsverletzung 264
4. Hausfrieden 264
5. Einzelfälle 264

beck-shop.de

VI. Kündigung wegen Verzugs mit der Sicherheitsleistung (§ 569 Abs. 2a) 266
VII. Die ordentliche Kündigung im Allgemeinen 266
1. Anwendungsbereich 266
2. Generalklausel (§ 573 Abs. 1) 267
3. Vertragsverletzung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1) 267
VIII. Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs 268
IX. Kündigung wegen Eigenbedarfs 269
1. Privilegierter Personenkreis 269
2. Nutzungsabsicht 272
3. Nutzungsinteresse 273
4. Einzelfälle 277
5. Vertragswidrige Kündigung 278
X. Verwertungskündigung 278
1. Verwertungsabsicht 279
2. Angemessenheit der Verwertung 280
3. Verwertungshindernis 280
4. Erhebliche Nachteile 280
5. Unzulässige Kündigungsgründe 281
XI. Kündigung im Zweifamilienhaus (§ 573a BGB) 281
XII. Teilkündigung von Nebenräumen (§ 573b BGB) 282
XIII. Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung (§ 577a BGB) 283

13. Kapitel: Versorgungssperre 285

14. Kapitel: Das Vermieterpfandrecht 287

I. Gesetzliches Pfandrecht 287
II. Gesicherte Forderungen 287
III. Umfang des Pfandrechts 288
1. Einbringung 288
2. Eigentum des Mieters 288
IV. Erlöschen des Pfandrechts 289

15. Kapitel: Insolvenz des Mieters 291

I. Verbraucherinsolvenzverfahren mit Restschuldbefreiung 292
II. Wohnraummietverhältnisse in der Mieterinsolvenz 294
III. Gewerberaumietverhältnisse in der Mieterinsolvenz . . . 295
IV. Besondere Vermieterrechte 295
1. Vermieterpfandrecht 295

beck-shop.de

2. Miete 297
3. Betriebskosten 298
4. Unerlaubte Handlungen des Mieters 298

16. Kapitel: Die Schlussabwicklung 299

I. Rückgabe der Mietsache 299
II. Beseitigung von Mieterschäden 299
1. Zustand der Mietsache 300
2. Verjährung der Ansprüche des Vermieters 300
III. Verlorene Schlüssel 302
1. Pflichtverletzung und Verschulden 302
2. Schlüsselverlust durch Diebstahl 303
3. Umfang der Ersatzpflicht 303
4. Konkreter tatsächlicher Schaden nötig 304
5. Schadensminderndes Mitverschulden des Vermieters 304
IV. Zurückgelassene Gegenstände des Mieters 304
V. Kautionsabrechnung und Rückgabe der Mietsicherheit . . 305
1. Prüfungsfrist 306
2. Inhalt der Abrechnung 306
3. Inanspruchnahme eines Bürgen 307

17. Kapitel: Besonderheiten vermieteter Eigentumswohnungen 309

I. Gebrauchsgewährung und Gebrauchseinschränkungen . 309
1. Vermietungsbeschränkungen 309
2. Gebrauchseinschränkungen 310
3. Sanktionen der Eigentümergemeinschaft gegen den Vermieter 310
II. Betriebskostenabrechnung 312
a) Umlageschlüssel 312
b) Abrechnungszeitraum 312
c) Belegprüfung durch den Mieter 313
d) Grundsteuer 313
III. Bauliche Veränderungen durch den Mieter 313

18. Kapitel: Steuerrechtliche Hinweise 315

I. Zinsabschlagsteuer bei der Mietkaution 315
1. Allgemeines 315
2. Besonderheiten bei der Mietkaution 316
II. Haushaltsnahe Dienstleistungen und Betriebskostenabrechnung 317

beck-shop.de

1. Leistungen nach § 35a EStG 317
2. Begünstige Aufwendungen 324
3. Anspruchsberechtigte 326
4. Verpflichtung des Vermieters 327
5. Folgen für die Praxis 331
III. Bauabzugsteuer 331
1. Allgemeines 331
2. Abzugsverpflichteter 332
3. Bauleistung 333
4. Steuerabzug 334
5. Freistellungsbescheinigung 334
6. Bagatellgrenze 334
7. Berechnung des Steuerabzugs 335
8. Haftung des Vermieters als Auftraggeber 336
IV. Grundsteuer 336
1. Gegenstand der Steuer 336
2. Bemessung der Grundsteuer 337
3. Steuerschuldner 337
4. Erlass der Grundsteuer 338
V. Aufbewahrungspflicht für Reparaturrechnungen 340
1. Allgemeines 340
2. Aufbewahrungspflicht des Vermieters 341

Rechtsprechungslexikon 343

Stichwortverzeichnis 349